PLANZEICHNUNG
-TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S.466), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung Teterow, Flur 45

Kartengrundlage

Gemeinde:	Teterow
Gemarkung:	Teterow
Flur:	45
Maßstab:	1:1.000
Stand der Planunterlage: (Monat/Jahr):	August 2011 ÖBVI H. Weinert

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO Getreidewirtschaft — Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Getreidewirtschaft
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

FH 18,50 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 18,50 m über NHN (Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Privat — Zweckbestimmung:
Private Grünfläche

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
(Übernahme aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Weinert)

+7,61 — Geländehöhen, auf NHN (Normalhöhennull) bezogen

Zäune

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1/4 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächnzahl (GRZ)	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO, BNatSchG)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 1 BauNVO)

Das gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Getreidewirtschaft" dient der Nutzung im Zusammenhang mit der Aufbereitung und Lagerung von Getreide und Ölfrüchten. Zulässig sind:

- die Annahme, Trocknung und Lagerung von Ernteprodukten,
- die Verwertung und der Handel mit getreidewirtschaftlichen Erzeugnissen, landwirtschaftlichen Betriebsmitteln, Dünger, Pflanzenmittel und Saatgut,
- die Nutzung als Betriebshof für Fahrzeuge und Maschinen, Transport- und Lagerbehälter.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4, § 16 BauNVO)

a) Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf für Zufahrten, Stellplätze, Lager- und Rangierflächen auf 1,0 überschritten werden.

b) Von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Blitzableiter, Elevatoren, Trogkettenförderer und begehbare Laufstege ausgenommen.

03. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen.

04. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 Abs. 5 BNatSchG)

a) Der Abbruch der Lagerhalle muss außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28.Februar stattfinden.

b) Der Abbruch der Siebanlage muss außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar stattfinden. Ausnahmsweise ist der Abbruch auch außerhalb des vorgenannten Zeitraums zulässig, sofern die Siebanlage unmittelbar vor dem Abbruch auf Brutvogelvorkommen untersucht wird und keine Brutvögel festgestellt werden.

05. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte und einheimische Gehölze (Vorschlagliste: siehe Umweltbericht) nach zu pflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V)

01. Getreidesilos
Der Hellbezugswert der Dächer von Getreidesilos muss mindestens 85 % betragen (0 % = schwarz, 100 % = weiß).

02. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

02. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Im Zusammenhang mit der Planung ist eine schalltechnische Untersuchung der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, eingeholt worden. Diese sieht zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl beim Regelbetrieb, als auch zusätzlich nachts an maximal 10 Tagen eines Kalenderjahres, auf Grundlage der TA Lärm Lärmminderungsmaßnahmen vor. Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen des Durchführungsvertrages, den er mit der Stadt Teterow geschlossen hat, zur Einhaltung der Lärmminderungsmaßnahmen verpflichtet. Parallel dazu wird die schalltechnische Untersuchung verbindlicher Bestandteil des einzureichenden Genehmigungsantrages nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Errichtung von sechs Rundsilos, einem Annahmegebäude, einem Trockner und drei Trocknersilos. Änderungen zu der der schalltechnischen Untersuchung der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, vom 23.08.2012 zu Grunde liegenden Ausgangslage bedürfen des Nachweises im BImSchG-Verfahren.

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erkärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M–V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.09.2013 in Kraft getreten.

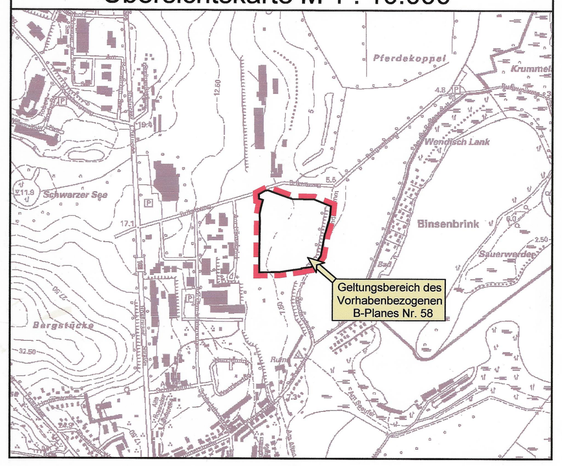
Teterow, den 02.09.2013 — Siegel — Bürgermeister

SATZUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 58
DER
STADT TETEROW
LANDKREIS ROSTOCK

Gebiet südlich Brikettweg, westlich Wendendamm, nördlich des zwischen der Straße 'Am Seebahnhof' und 'Am Gänsebrink' geplanten Hotelvorhabens und östlich der stillgelegten Eisenbahntrasse Teterow-Gnoien

Übersichtskarte M 1 : 10.000



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung — Assessor jur. Uwe Czierlinski
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: bauleitplan@aol.com

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M–V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.02.2013 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.07.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung – mit Amtlicher Bekanntmachung der Stadt Teterow – am 21.07.2012 erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.07.2012 bis 23.08.2012 durchgeführt.

03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Stadtvertretung hat am 26.09.2012 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr, 58 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2012 bis 13.12.2012 während folgender Zeiten: Montags, dienstags, mittwochs von 8.00 – 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 – 17.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 14.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.11.2012 durch Abdruck in der Teterower Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 02.04.2013 — Siegel — Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 26. März 2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 02. April 2013 — Siegel — ÖBVI Dipl.– Ing. H. Weinert

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den 02.04.2013 — Siegel — Bürgermeister

10. Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den 05.08.2013 — Siegel — Bürgermeister